

UNGBO DANMARK, Odense A/S

CVR-nr. 29190585

Vesterå 23

9000 Aalborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2016

Dirigent

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UNGBO DANMARK, Odense A/S
Vesterå 23
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29190585
Stiftet: 21.11.2005
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Henrik Plougmand Bærtelsen
John Wenzel Gedde
Bjarne Søgaard Heilesen
Per Søndergaard Pedersen

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. direktør
Lene Hegner Strandquist, direktør

Bank

Vestjyst Bank
Torvet 2
6950 Ringkjøbing

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for UNGBO DANMARK, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19.04.2016

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
adm. direktør

Lene Hegner Strandquist
direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

John Wenzel Gedde

Bjarne Søgaard Heilesen

Per Søndergaard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK, Odense A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK, Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 19.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførelse af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Odense samt dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommen Albanigade 23 A-D, Odense og driver denne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et underskud på 564 t.kr. – en negativ afvigelse i forhold til 2014 på 50 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabs note 6.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Virksomheden har valgt at førtidsimplementere ændringerne til årsregnskabsloven vedrørende værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttede investeringsejendomme. Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttede investeringsejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset praksis for 2015.

Foruden ovennævnte er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kontantværdien på statustidspunktet (dagsværdi).

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.670.526	1.679
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(134.607)	(244)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(168.997)	56
Personaleomkostninger	2	2.617	(146)
Driftsresultat		1.369.539	1.345
Andre finansielle indtægter	3	67.737	144
Andre finansielle omkostninger	4	(2.001.131)	(2.003)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(563.855)	(514)
Skat af ordinært resultat	5	370.467	(150)
Årets resultat		(193.388)	(664)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(193.388)	(664)
		(193.388)	(664)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		43.120.988	43.256
Materielle anlægsaktiver	6	<u>43.120.988</u>	<u>43.256</u>
 Anlægsaktiver		 <u>43.120.988</u>	 <u>43.256</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.169	48
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.159.676	4.786
Udskudt skat		2.695.406	3.198
Andre tilgodehavender		210.034	257
Periodeafgrænsningsposter		9.849	0
Tilgodehavender		<u>8.093.134</u>	<u>8.289</u>
 Likvide beholdninger		 <u>757</u>	 <u>12</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>8.093.891</u>	 <u>8.301</u>
 Aktiver		 <u>51.214.879</u>	 <u>51.557</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500
Overført overskud eller underskud		1.748.167	1.118
Egenkapital		<u>2.248.167</u>	<u>1.618</u>
Gæld til realkreditinstitutter		26.683.149	26.514
Bankgæld		8.293.768	9.162
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.064.902	1.065
Anden gæld		8.668.564	9.746
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>44.710.383</u>	<u>46.487</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	867.518	0
Bankgæld		2.445.486	2.455
Anden gæld		943.325	997
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.256.329</u>	<u>3.452</u>
Gældsforpligtelser		<u>48.966.712</u>	<u>49.939</u>
Passiver		<u>51.214.879</u>	<u>51.557</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.117.349	1.617.349
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	824.206	824.206
Årets resultat	0	(193.388)	(193.388)
Egenkapital ultimo	500.000	1.748.167	2.248.167

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabetets note 6.

Pr. 31. december 2015 er ejendommene optaget i regnskabet til en værdi, der kan omregnes til:

	Værdi pr. m ²	Årlig udbudsleje pr. m ²
Albanigade 23, A-D, Odense	kr. 15.894 pr.m ²	845 kr. pr. m ²

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	(3.396)	144
Andre omkostninger til social sikring	779	2
	<u>(2.617)</u>	<u>146</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	67.580	69
Renteindtægter i øvrigt	157	0
Valutakursreguleringer	0	75
	<u>67.737</u>	<u>144</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	53.245	0
Renteomkostninger i øvrigt	571.972	611
Dagsværdireguleringer	0	57
Øvrige finansielle omkostninger	1.375.914	1.335
	<u>2.001.131</u>	<u>2.003</u>

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(132.506)	87
Effekt af ændrede skattesatser	<u>(237.961)</u>	<u>63</u>
	<u>(370.467)</u>	<u>150</u>
		Investerings- ejendomme
		<u>kr.</u>
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>47.213.274</u>
Kostpris ultimo		<u>47.213.274</u>
Dagsværdireguleringer primo		(3.957.679)
Årets dagsværdireguleringer		<u>(134.607)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(4.092.286)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>43.120.988</u>

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 4,7% efter skat pr. 31.12.2015. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 procentpoint efter skat vil reducere den samlede dagsværdi med 6.943 t.kr.

Diskonteringsfaktorerne er opgjort inklusiv en forventet langsigtet inflation, som er skønnet til 2,0 % p.a.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 21 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	500		500.000

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	26.683.149	23.632.131
Bankgæld	0	867.518	8.293.768	4.537.712
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.064.902	0
Anden gæld	0	0	8.668.564	8.668.564
	0	867.518	44.710.383	36.838.407

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af den fremtidige rente i realkreditinstitutter til afdækning af 2 lån med hovedstol på EUR 1.685 t.kr. og EUR 1.880 t.kr. Renteswaps udløber i år 2022. Den positive dagsværdiregulering af renteswap udgør 824 t.kr. og er indregnet på egenkapitalen. Dagsværdien af renteswap udgør 8.669 t.kr. og er indregnet som anden gæld.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	23.000	36

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 26.683 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 43.121 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 9.161 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 4.500 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom, ejerlejligheder Albanigade nr. 23 A-D. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 9.161 t.kr.